LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR d'Ottawa-Gatineau[1] (Québec)

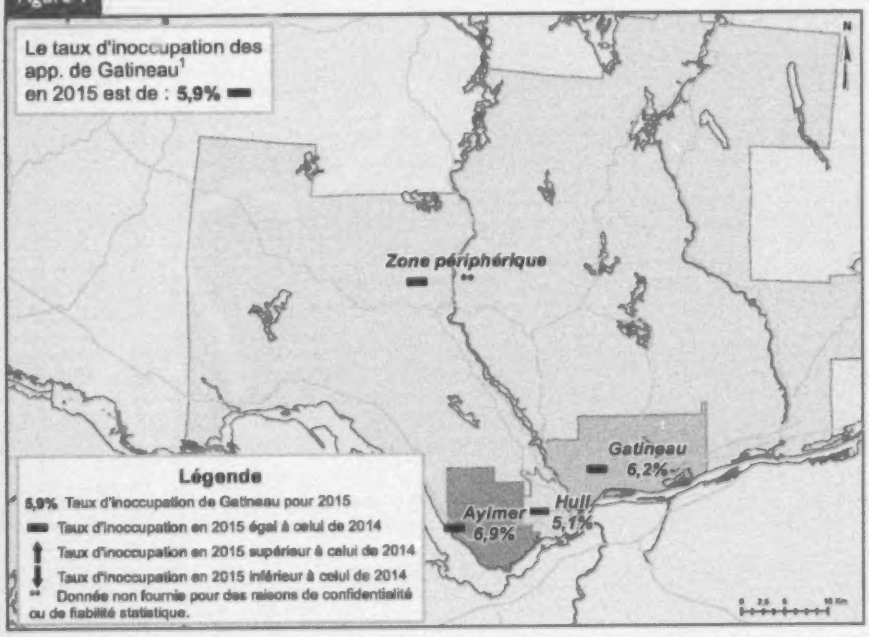
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable entre 2014 et 2015 dans la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau; il se situe à 5,9 %.
- Le loyer moyen mensuel des appartements locatifs de deux chambres se chiffrait à 751 $.
- La variation estimative du loyer moyen d'un logement de deux chambres s'est établie à 0,9 % entre 2014 et 2015.

Figure 1



[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 Faits saillants
2 Aperçu du marché locatif dans la région de Gatineau
3 Resserrement du taux d'inoccupation dans les appartements de trois chambres ou plus
3 Le taux d'inoccupation se maintient à des niveaux élevés dans l'ensemble des secteurs de la région
4 Les loyers ont faiblement augmenté en 2015
5 Marché des copropriétés offertes en location
5 Facteurs influençant l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif
7 Carte des zones
9 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locatif
19 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Aperçu du marché locatif dans la région de Gatineau

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indiquent que le taux d'inoccupation sur le marché locatif est demeuré stable dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau (5,9 % en 2015, 6,5 % en octobre 2014). Ainsi, après avoir atteint un sommet en 2014, le taux d'inoccupation s'est maintenu à un niveau élevé. Gatineau continue de figurer parmi les RMR où les marchés locatifs sont les plus détendus de la province, avec Trois-Rivières, Saguenay et Sherbrooke.

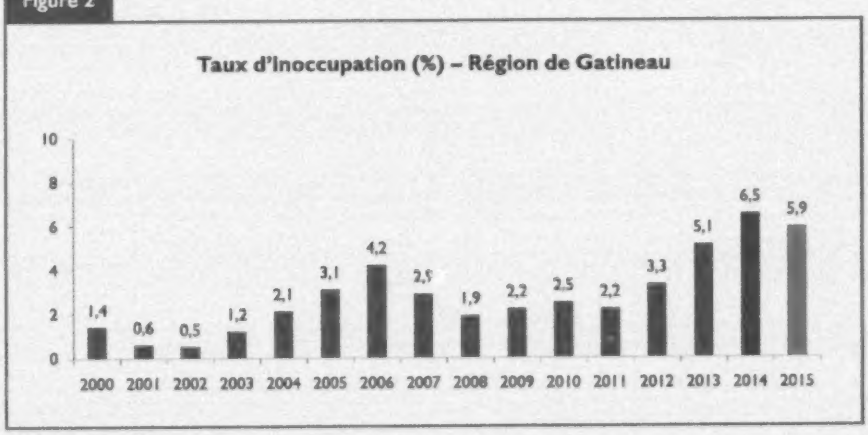
La stabilisation du taux d'inoccupation par rapport à l'an dernier reflète une demande et une offre qui ont faiblement augmenté. D'une part, la croissance de l'emploi chez les jeunes et l'augmentation marginale du bilan migratoire semblent avoir contribué à relever la demande de logements locatifs. Cependant, une partie de cette demande a vraisemblablement été absorbée par le marché secondaire des copropriétés offertes en location qui concurrence de façon accrue les logements locatifs traditionnels. Globalement, la demande d'unités locatives traditionnelles n'a donc que légèrement augmenté. D'autre part, l'offre a faiblement progressé puisque peu de nouvelles unités se sont ajoutées au parc dans la dernière année (168 unités, - 43 %). Au final, la demande et l'offre ont connu une hausse relativement similaire, ce qui s'est traduit par un taux d'inoccupation des logements locatifs relativement inchangé.

À l'instar du taux d'inoccupation, le taux de disponibilité des logements est demeuré stable et s'est établi à 7,3 % en octobre. Cette mesure tient compte des logements vacants, mais aussi de ceux pour lesquels le locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Il peut donc donner une indication de l'offre à venir prochainement sur le marché. Par contre, la période de l'automne n'est pas la plus active en terme de déménagements vu que plusieurs baux tendent à débuter en juillet. Cela explique pourquoi les deux mesures sont proches l'une de l'autre.

En ce qui concerne le niveau des loyers, un appartement de deux chambres se louait en moyenne 751 $ au moment de l'Enquête. Quant à elle, la variation estimative du loyer moyen d'un appartement de deux chambres par rapport à l'an dernier n'a été que de 0,9 % dans la région, ce qui est relativement faible. Avec des conditions de marché qui demeurent détendues, les locataires ont du choix sur le marché et la concurrence entre propriétaires pour trouver un locataire est plus prononcée. Cela s'est traduit par une moins grande pression à la hausse sur les loyers.

Pour une première fois cette année, l'Enquête de la SCHL s'est penchée sur le marché secondaire des copropriétés offertes en location dans la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau. Les résultats indiquent qu'environ 2 900 copropriétés sont offertes en location, ce qui représente 28 % du stock de copropriétés de la région. Cette proportion est la plus élevée de toutes les RMR du Québec[2], mais comparable à celle observée dans la partie ontarienne de la RMR (23 %). Le taux d'inoccupation pour ce type de logements s'est pour sa part établi à 4,0 %, un niveau plus faible que celui observé sur le marché locatif traditionnel, ce qui témoigne de l'attrait de cette option auprès des locataires.

Figure 2



Source : SCHL

[2] Plus précisément, l'enquête est aussi effectuée dans les RMR de Montréal et de Québec.

Resserrement du taux d'inoccupation dans les appartements de trois chambres ou plus

Si, depuis l'an dernier, le taux d'inoccupation n'a pas varié de façon significative dans la plupart différents types de logements, il a baissé dans les appartements de trois chambres ou plus. En effet, le taux d'inoccupation pour cette taille d'appartement est passé de 6,9 % à 3,2 % (-3,7 points de pourcentage) en l'espace d'un an. Toutefois, ce type de logements étant plutôt rare dans la région (seulement 14 % du parc locatif), la variation du nombre d'unités inoccupées en nombre absolu entre les deux enquêtes ne représente qu'une quinzaine d'unités.

Dans les autres tailles de logements, la proportion d'unités vacantes est restée stable et élevée. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres s'est chiffré à 6,7 % alors que celui des appartements d'une chambre et des studios s'est établi à 5,7 % et à 5,1 % respectivement.

Le taux d'inoccupation se maintient à des niveaux élevés dans l'ensemble des secteurs de la région

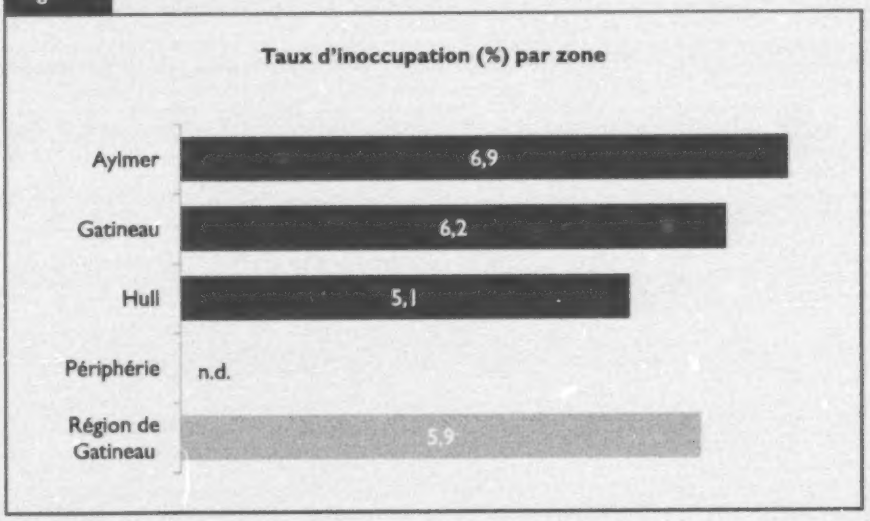
À l'échelle des différents secteurs de la région de Gatineau, la proportion d'unités vacantes n'a pas varié de façon significative entre les deux périodes d'enquête. Les taux d'inoccupation demeurent élevés un peu partout sur le territoire gatinois. Certains mouvements dignes de mention ont tout de même été observés à l'intérieur de quelques secteurs.

Du côté de Hull, où l'on trouve le parc locatif le plus important, le taux d'inoccupation est demeuré stable et s'est établi à 5,1 %. Toutefois, la conjoncture du marché n'a pas été la même pour l'ensemble des immeubles. En effet, pour une deuxième année de suite, le marché s'est détendu dans les immeubles de 100 unités ou plus, où le taux d'inoccupation est passé de 4,2 % à 5,8 %. C'est dans le secteur de Hull où l'on trouve l'essentiel des immeubles de cette taille, mais aussi le plus grand parc de copropriétés offertes en location (voir section sur la copropriété offerte en location). Ainsi, il semble que la concurrence de la copropriété a davantage affecté les unités localisées dans les immeubles de très grande taille à Hull. À l'opposé, dans les immeubles de 50 à 99 unités, le marché s'est resserré : le taux d'inoccupation est passé de 7,4 % à 2,1 %. Au final, ces mouvements contraires se sont annulés, laissant les conditions globales du marché relativement inchangées dans ce secteur.

Dans la zone de Gatineau, deuxième parc locatif en importance, le taux d'inoccupation est lui aussi demeuré relativement inchangé à 6,2 %. Cette zone a aussi subi des variations divergentes par tailles d'immeubles. Les immeubles de 50 à 99 unités ont vu leur taux d'inoccupation diminuer de moitié (10,6 % en 2014, 5,5 % en 2015), alors que le taux dans les immeubles de taille moyenne[3] a augmenté légèrement (passant de 6,1 % à 7,6 %).

Comme pour les secteurs précédents, la proportion de logements vacants est restée relativement la même dans la zone d'Aylmer (6,9 % en 2015). En dépit d'une concurrence accrue provenant des copropriétés offertes en location, la stabilité du taux d'inoccupation observée en 2015 semble traduire le maintien de la demande locative dans cette zone. Le rajustement à la baisse qu'ont connu les loyers dans ce secteur a pu aussi contribuer à la rétention des locataires (voir la prochaine section sur les loyers).

Figure 3



Source : SCHL

[3] Immeubles de 20 à 49 unités.

Si les taux d'inoccupation demeurent relativement élevés dans l'ensemble des secteurs de la RMR, c'est aussi le cas, peu importe l'âge de l'immeuble. En effet, le pourcentage de logements locatifs vacants oscillait entre 4,3 et 6,5 %, autant pour les immeubles âgés que ceux de construction récente.

Les loyers ont faiblement augmenté en 2015

Globalement, le loyer moyen se chiffrait à 734 $ dans l'ensemble de la région cette année. Parmi les différentes tailles des appartements, les logements comportant un nombre plus élevé de chambres tendaient à se louer plus cher en moyenne. En effet, le loyer moyen des studios était de 574 $, alors que celui des appartements d'une chambre était de 656 $. Pour les appartements de deux chambres, il s'élevait à 751 $ et passait, pour ceux de trois chambres et plus, à 850 $.

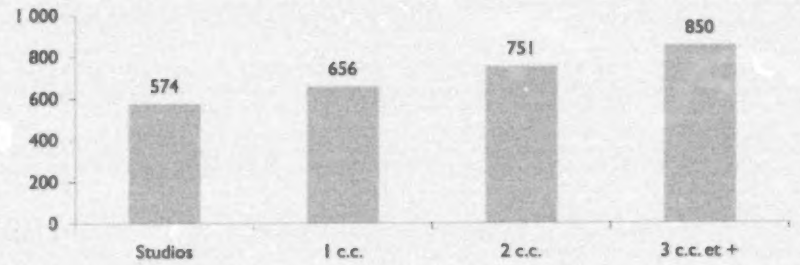
Parmi les différents secteurs de la région, c'est du côté d'Aylmer où le loyer des appartements de deux chambres était le plus élevé, à 837 $. Cette situation s'explique par un parc relativement plus récent dans ce secteur[4]. À l'opposé, c'est dans la périphérie où les logements de deux chambres étaient en moyenne les plus faibles, soit à 634 $. Dans les autres secteurs centraux, à Hull et à Gatineau, le loyer moyen oscillait autour de 750 $.

Entre l'enquête d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015, les loyers ont très peu varié dans la région de Gatineau. En effet, la variation estimative du loyer moyen d'un logement de deux chambres a progressé de 0,9 % sur la période[5]. Cette situation reflète notamment les taux d'inoccupation, qui demeurent élevés dans la région : il est plus difficile pour les propriétaires de louer leurs logements et les locataires ont amplement de choix. Sur le marché, cela se traduit par une plus grande concurrence entre propriétaires et une moins grande pression à la hausse sur les loyers.

Par contre, à l'échelle des secteurs, la variation estimative des loyers nous indique une diminution du loyer moyen d'un logement de deux chambres du côté d'Aylmer (-1,7 %). Ainsi, dans ce secteur où les loyers tendent à être plus élevés et où le taux d'inoccupation est de 6,9 %, il semble que certains propriétaires aient affiché un loyer plus faible afin d'être en mesure de louer leur logement. Dans les autres secteurs, la variation estimative des loyers était de 1,2 % à Hull et de 0,9 % à Gatineau.

Figure 4

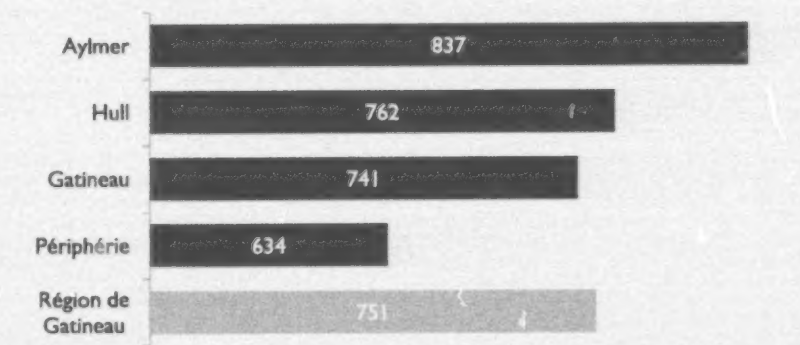
Loyer moyen ($) selon la taille des logements
Région de Gatineau



Source : SCHL

Figure 5

Répartition des loyers moyens pour les appartements de deux chambres ($) par zone



Source : SCHL

[4] Dans ce secteur, près d'un logement sur quatre a été construit au cours des quinze dernières années.

[5] Cette estimation est basée sur les logements qu'ont en commun les échantillons des deux enquêtes. Elle permet donc d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des logements neufs. Elle reste néanmoins influencée, en partie, par certains changements pouvant influer sur la composition du parc, par exemple la rénovation ou la modernisation de certains logements, car ces facteurs ne sont pas mesurés dans l'Enquête.

Marché des copropriétés offertes en location

Cette année, la SCHL a élargi son Enquête sur les logements locatifs pour inclure des renseignements sur les copropriétés offertes en location dans la partie québécoise de la (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Selon les résultats, l'Enquête dénombrait environ 10 400 copropriétés dans la région. De ce nombre, 28 % étaient offertes en location. Il s'agit d'une proportion élevée en comparaison des RMR de Montréal (15 %) et de Québec (11 %), mais similaire à celle observée du côté de la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau (23 %). Plusieurs facteurs incitent les copropriétaires à offrir leur unité en location dans la région. Sur le marché du neuf, le stock de copropriétés achevées et invendues est élevé, et certains constructeurs ont recours à la location afin d'écouler les unités qu'ils ont en stock. Sur le marché de la revente, les conditions détendues et les délais de vente incitent certains vendeurs à louer leurs unités à défaut de pouvoir les vendre.

Parmi les secteurs de la région, c'est du côté de Hull où l'occurrence de ce phénomène était la plus importante : près du tiers des copropriétés y sont offertes en location. Cette situation est notamment attribuable à l'achèvement cette année dans ce secteur de quelques grands ensembles de copropriétés, dont certains expressément destinés à la location. Il faut noter que le programme d'allégement de taxes foncières, actuellement en vigueur du côté de l'île de Hull, contribue à soutenir le phénomène. En effet, avec le programme d'allègement de taxes foncières en vigueur dans ce secteur, les coûts associés à la location d'une copropriété en sont réduits[6]. Du côté d'Aylmer, cette proportion s'élevait à 27 % et du côté de Gatineau, à 22 %.

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location se limitait à 4 % dans la région, soit un niveau inférieur à celui observé du côté du marché locatif traditionnel. La meilleure performance locative des copropriétés peut s'expliquer notamment par le fait que le produit tend à être en moyenne beaucoup plus récent que les logements locatifs traditionnels, en particulier dans les secteurs de Hull et de Gatineau où le parc locatif traditionnel tend à être plus âgé. D'ailleurs, le marché des copropriétés offertes en location était plus serré dans les secteurs de Hull (2,9 %) et de Gatineau (2,3 %).

Facteurs influençant l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif

Le marché locatif de Gatineau a connu trois années consécutives de détente, qui ont porté le taux d'inoccupation à un sommet de 6,5 % en 2014. Cette évolution était principalement attribuable à une baisse de la demande locative, qui souffrait d'un marché de l'emploi moins dynamique et d'un bilan migratoire en déclin.

Au cours de 2015, la demande et l'offre de logements ont augmenté, mais faiblement, si bien que leurs mouvements se sont soldés par une stabilisation du taux d'inoccupation à 5,9 %.

Plusieurs facteurs ont contribué à la progression de la demande locative depuis la dernière Enquête.

D'abord, la situation sur le marché du travail dans la région de Gatineau s'est considérablement améliorée; l'emploi a progressé de 2,8 % par rapport à la même période l'an dernier[7], et cette embellie s'est généralisée à tous les groupes d'âge, y compris chez les jeunes âgés de 15 à 24 ans. Comme ces derniers tendent à opter pour la location lorsqu'ils choisissent une habitation, cela a contribué à alimenter le nombre de nouveaux ménages à la recherche d'un logement. Par ailleurs, avec l'amélioration de l'emploi, la région de Gatineau semble avoir retrouvé un certain pouvoir d'attraction. Cette année, avec l'arrivée constante d'immigrants et la venue de travailleurs en provenance de Montréal, le solde migratoire a probablement légèrement augmenté, sans toutefois retrouver ses niveaux d'antan. Rappelons qu'au cours des dernières années, le bilan migratoire avait chuté de 1 825 personnes en 2012 à 225 en 2014. Ce gain récent a vraisemblablement soutenu la demande potentielle pour des logements locatifs, car les nouveaux venus tendent à privilégier cette option à leur arrivée dans la région, peu importe leur origine[8].

Cependant, cette hausse de la demande potentielle a été tempérée par la concurrence accrue du marché secondaire des copropriétés offertes en location et par un certain mouvement d'accession à la propriété. En effet, une part des locataires s'est visiblement orientée vers le marché des copropriétés offertes en location plutôt que vers le marché locatif traditionnel. La meilleure performance

---

[6] Pour les détails du programme : http://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/subventions_commandites/programme_revitalisation_nouvelles_construction_nature_residentielle_ile_hull

[7] Entre octobre 2015 et octobre 2014. Données désaisonnalisées. Source : Statistique Canada – douze derniers mois.

[8] Selon les données du recensement de 2011, près deux tiers des immigrants et des ménages d'ailleurs au Québec avaient opté pour la location lors de leur arrivé dans la région.

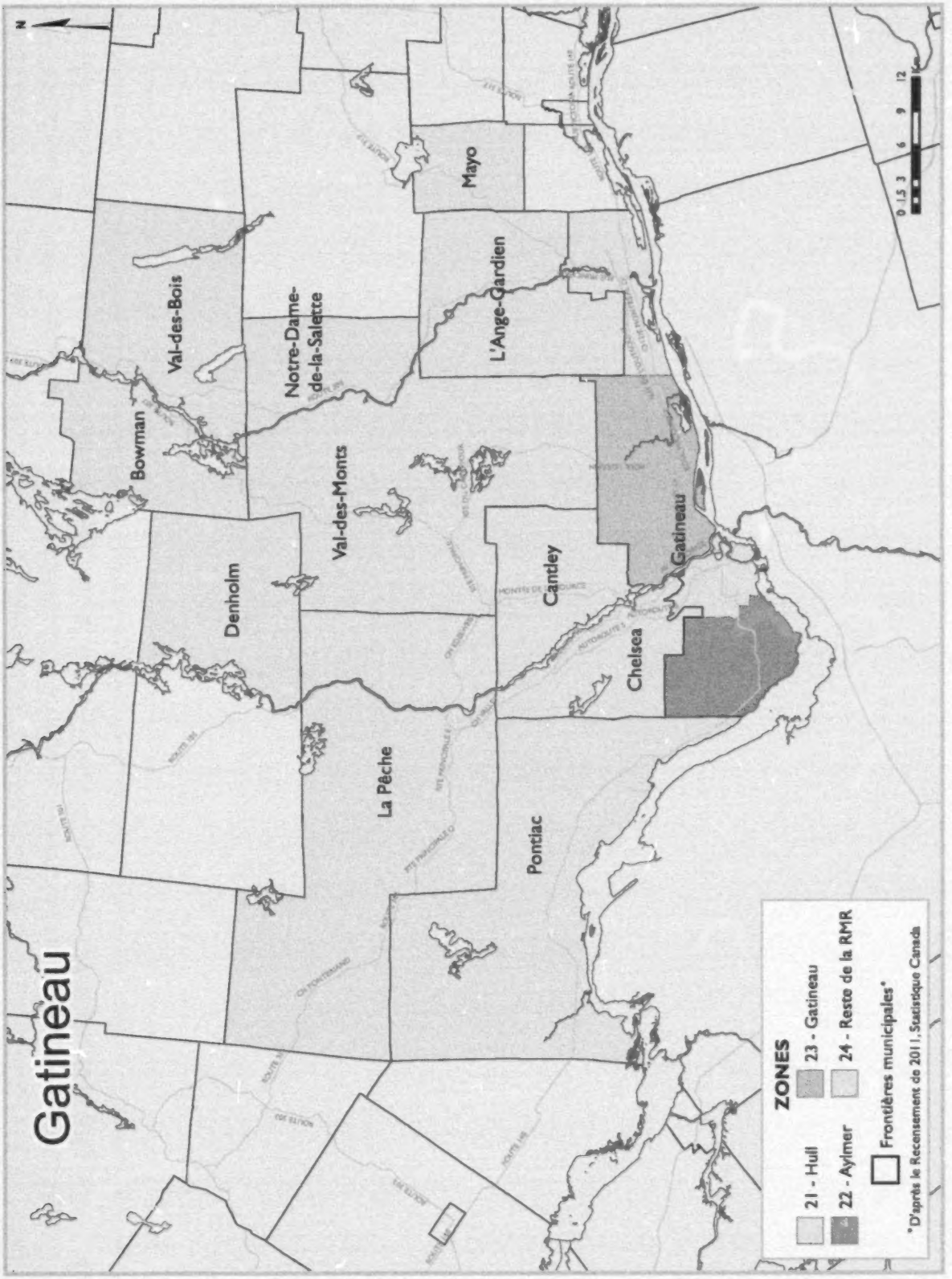
locative des copropriétés en témoigne. Par ailleurs, avec l'achèvement entre les deux enquêtes de 536 copropriétés neuves, la concurrence de ce type d'habitation a pris de l'ampleur sur le marché locatif sur la période. De plus, l'amélioration de la situation des 25-44 ans sur le marché du travail a probablement favorisé l'accession à la propriété parmi les ménages de ce groupe d'âge, ralentissant du même coup la demande d'appartements locatifs. Et donc, au final, la demande locative traditionnelle effective a faiblement augmenté entre 2014 et 2015 dans la région.

Du côté de l'offre de logements locatifs, leur nombre n'a connu qu'une légère hausse par rapport à l'an dernier et se chiffrait, selon l'Enquête, à environ 20 379 unités (+1 %). En fait, vu les conditions détendues sur le marché locatif, peu de projets destinés expressément à la location ont démarré et peu de logements ont été achevés. Les achèvements de logements locatifs se sont chiffrés à 168 entre octobre 2014 et octobre 2015, en baisse de 43 % par rapport au nombre enregistré pour la même période l'an dernier.

Au final, les variations de l'offre et de la demande se sont contrebalancées, ce qui s'est traduit par une stabilité des conditions du marché locatif sur le territoire gatinois. Le taux d'inoccupation des logements locatifs s'est donc globalement maintenu à un niveau élevé.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**


N
Gatineau
Mayo
L'Ange-Gardien
Notre-Dame-de-la-Salette
Val-des-Bois
Bowman
Val-des-Monts
Denholm
Cantley
Gatineau
Chelsea
La Pêche
Pontiac
0 1.5 3 6 9 12
ZONES
21 - Hull
22 - Aylmer
23 - Gatineau
24 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm.
Zones 21-24	**RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharines, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford-Mission, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	5,2	**	5,4	4,9	6,0	5,8	5,0	**	5,6	5,1
Zone 22 - Aylmer	**	0,0	**	9,1	7,3	5,9	**	**	7,0	6,9
Zone 23 - Gatineau	**	**	8,7	5,6	7,3	7,3	**	3,2	7,9	6,2
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	*	5,8	**	**	0,0	5,9	**
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**4,9**	**5,1**	**6,4**	**5,7**	**6,6**	**6,7**	**6,9**	**3,2**	**6,5**	**5,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : Indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	554	571	638	666	768	762	867	868	727	734
Zone 22 - Aylmer	**	625	689	727	795	837	885	936	786	812
Zone 23 - Gatineau	581	575	618	630	739	741	821	830	731	733
Zone 24 - Périphérie	472	485	516	541	630	634	723	792	622	639
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**554**	**574**	**630**	**656**	**750**	**751**	**836**	**850**	**726**	**734**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	583	610	3 122	3 247	5 344	5 405	1 219	1 220	10 268	10 482
Zone 22 - Aylmer	80	80	368	365	1 082	1 017	157	160	1 687	1 622
Zone 23 - Gatineau	161	157	1 328	1 329	4 089	4 172	1 284	1 291	6 862	6 949
Zone 24 - Périphérie	27	27	217	218	894	909	176	172	1 314	1 326
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**851**	**874**	**5 035**	**5 159**	**11 409**	**11 503**	**2 836**	**2 843**	**20 131**	**20 379**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	**	**	6,0 c	7,1 c	6,7 c	7,4 c	5,7 c	4,0 c	6,3 c	7,0 c
Zone 22 - Aylmer	**	2,7 b	**	11,2 c	7,3 c	6,7 c	**	**	7,0 c	8,0 c
Zone 23 - Gatineau	**	**	8,9 c	**	7,6 c	8,6 c	**	4,3 c	8,1 c	7,3 c
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	**	0,0 c	**	**
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**5,9**	**	**6,9**	**7,4**	**7,0**	**8,0**	**7,3**	**4,2**	**7,0**	**7,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Zone 21 - Hull	++	**	++	1,4	3,2	1,2	++	++	1,6	1,5
Zone 22 - Ay'mer	**	**	++	-8,1	-1,8	-1,7	-1,4	++	-1,7	-2,1
Zone 23 - Gatineau	**	**	1,3	++	1,3	0,9	++	0,8	1,4	0,8
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	++	++	++	++	++	2,7	**
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**1,5**	**++**	**0,7**	**0,6**	**2,1**	**0,9**	**++**	**++**	**1,3**	**1,0**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	5,6	2,6	7,0	4,3	6,9	6,1	**	1,8	6,9	4,9
1975 à 1989	**	**	7,7	5,0	6,3	7,5	4,8	4,6	6,3	6,5
1990 à 2004	**	**	**	**	**	6,7	**	**	5,0	4,3
2005 ou après	**	**	**	**	4,9	5,7	**	**	**	5,6
Tous les immeubles	4,9	5,1	6,4	5,7	6,6	6,7	6,9	3,2	6,5	5,9

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
Avant 1960	494	556	554	628	681	688	798	856	624	664
1960 à 1974	568	578	640	664	736	734	822	855	704	710
1975 à 1989	544	557	653	660	715	720	803	800	712	714
1990 à 2004	**	**	638	652	797	808	848	859	778	791
2005 ou après	**	**	698	645	920	904	917	920	891	867
Tous les immeubles	554	574	630	656	750	751	836	850	726	734

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	7,7	6,9
6 à 19 unités	**	**	**	5,6	6,4	6,6	4,3	3,5	6,2	5,9
20 à 49 unités	8,3	**	4,7	4,9	5,1	7,5	4,0	3,1	4,9	6,3
50 à 99 unités	4,4	3,3	6,2	2,2	9,5	5,1	16,6	**	8,4	3,3
100 unités et +	5,9	1,5	3,9	3,9	4,5	7,4	1,0	**	4,2	5,6
Tous les immeubles	4,9	5,1	6,4	5,7	6,6	6,7	6,9	3,2	6,5	5,9

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
3 à 5 unités	511	495	568	619	742	742	833	854	714	730
6 à 19 unités	502	557	599	617	736	728	839	852	723	725
20 à 49 unités	535	541	646	650	747	758	775	775	723	735
50 à 99 unités	594	597	663	665	773	778	881	834	721	708
100 unités et +	627	632	729	728	832	841	898	967	779	783
Tous les immeubles	554	574	630	656	750	751	836	850	726	734

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	**	**	5,1	4,5	3,7	4,7	7,4	2,1	4,2	5,8
Zone 22 - Aylmer	**	**	8,6	**	**	**	**	**	**	4,3
Zone 23 - Gatineau	**	**	6,4	6,8	6,1	7,6	10,6	5,5	-	-
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	**	-	-	-	-	-	-
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**7,7**	**6,9**	**6,2**	**5,9**	**4,9**	**6,3**	**8,4**	**3,3**	**4,2**	**5,6**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
Moins de 600 $	**	**	**	**	**	**	**	**	6,7 c	**
600 à 699 $	1,9 c	0,0	7,4 c	5,2 d	6,7 c	7,9	**	**	6,5 c	6,3 c
700 à 799 $	**	**	4,3	3,3 d	8,7	6,3	**	**	8,2	5,5 b
800 à 899 $	**	**	1,6	3,8	5,5	6,9	5,7	3,3	5,5	5,6
900 à 999 $	**	**	**	**	**	6,0	**	**	4,5	5,4
1000 $ et +	**	**	**	**	0,0	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	4,9	5,1	6,4	5,7	6,6	6,7	6,9	3,2	6,5	5,9

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau - octobre 2015

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	s.o.	2,9 b	5,6 b	5,1 b
Zone 22 - Aylmer	s.o.	**	7,0 c	6,9 c
Zone 23 - Gatineau	s.o.	2,3 c	7,9 b	6,2 c
Zone 24 - Périphérie	s.o.	**	5,9 d	**
Ottawa-Gatineau (RMR)(QC)	**s.o.**	**4,0 c**	**6,5 b**	**5,9 b**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau - octobre 2015

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR)(QC)				
3 à 19 unités	s.o.	3,4 c	6,8 b	6,3 b
20 à 49 unités	s.o.	1,8 c	4,9 a	6,3 a
50 à 99 unités	s.o.	3,1 d	8,4 a	3,3 c
100 unités et +	s.o.	**	4,2 c	5,6 c
Tous les immeubles	s.o.	4,0 c	6,5 b	5,9 b

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau - octobre 2015

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 21 - Hull	s.o.	4 175	s.o.	1 332	s.o.	31,9	s.o.	2,9
Zone 22 - Aylmer	s.o.	3 168	s.o.	865	s.o.	27,3	s.o.	**
Zone 23 - Gatineau	s.o.	2 855	s.o.	629	s.o.	22,0	s.o.	2,3
Zone 24 - Périphérie	s.o.	189	s.o.	50	s.o.	26,5	s.o.	**
Ottawa-Gatineau (RMR)(QC)	**s.o.**	**10 387**	**s.o.**	**2 882**	**s.o.**	**27,7**	**s.o.**	**4,0**

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet
RMR pour la partie Québecoise de Ottawa-Gatineau - octobre 2015

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Ottawa-Gatineau (RMR)(QC)								
3 à 19 unités	s.o.	6 267	s.o.	1 632	s.o.	26,0	s.o.	3,4
20 à 49 unités	s.o.	1 484	s.o.	360	s.o.	24,3	s.o.	1,8
50 à 99 unités	s.o.	1 447	s.o.	489	s.o.	33,8	s.o.	3,1
100 unités et +	s.o.	1 189	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Tous les immeubles	s.o.	10 387	s.o.	2 882	s.o.	27,7	s.o.	4,0

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

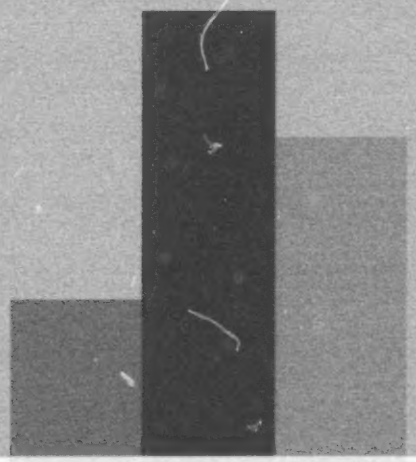
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64385_2015_A01